

Träume leben Im eigenen Zuhause

Finanzieren



2

Planen Sie Ihre Zukunft weitsichtig

Mit dem kompetenten Partner an Ihrer Seite

Der Erwerb von Wohneigentum ist ein Entscheid mit langfristigen finanziellen Auswirkungen. Er bedingt eine umsichtige Zukunftsplanung und einen starken Partner, der Sie kompetent und engagiert unterstützt.

Die Finanzierung von Wohneigentum ist unser Kerngeschäft. Dabei setzen wir die uns anvertrauten Kundeneinlagen für die Vergabe von Hypotheken wieder in unserem Marktgebiet ein. Als regional verankerte Bank kennen wir unseren Immobilienmarkt ausgezeichnet und verfügen über bewährte

und transparente Finanzierungsmodelle. Unsere Kundinnen und Kunden profitieren von kurzen Wegen, unbürokratischen Abläufen und raschen Entscheidungen vor Ort.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie Wissenswertes rund um den Bau und den Kauf von Wohneigentum. Bei Fragen oder für ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



Profitieren Sie von klaren Vorteilen

Gute Gründe für den Erwerb von Wohneigentum

Als Eigenheimbesitzer geniessen Sie diverse Freiheiten. Anders als in einem Mietverhältnis können Sie beispielsweise bauliche Veränderungen vornehmen und Ihr Zuhause ganz nach Ihren Wünschen gestalten. Ein Wintergarten, eine Sauna oder ähnliche Annehmlichkeiten lassen sich in den eigenen vier Wänden problemlos realisieren.

Ein Eigenheim ist ausserordentlich gut geeignet, um für die Zukunft und das Alter vorzusorgen. Ausserdem entlasten die tiefen Wohnkosten Ihr Budget im Pensionsalter deutlich, wenn Sie Ihre Hypothekar-

schuld bis dahin entsprechend amortisiert haben.

Investitionen in Liegenschaften sind attraktive langfristige Vermögensanlagen, die interessante Möglichkeiten zur Steueroptimierung bieten. Aufgrund der starken Progression ist die Steuerbelastung vor allem bei höheren Einkommen erheblich. Durch den Erwerb von Wohneigentum können Sie die Progression brechen und Ihre Steuern nachhaltig senken.

Konkretisieren Sie Ihre Vorstellungen

Dank umfassenden Informationen und gezielter Planung

Der Erwerb von Wohneigentum ist häufig die grösste Investition des Lebens. Planen Sie daher weitsichtig.

Wohnform

Einfamilienhaus, Reihenhaus, Eigentumswohnung oder Mehrfamilienhaus – jede Wohnform hat Vor- und Nachteile. Neben Ihren Präferenzen sind Ihre langfristigen Perspektiven von Bedeutung. Ihre aktuelle und zukünftige Einkommens- und Vermögenssituation definiert schliesslich Ihren finanziellen Entscheidungsspielraum. Das freistehende Einfamilienhaus ist verhältnismässig teuer, bietet aber maximale Indivi-

dualität. Reihenhaus und Eigentumswohnung sind kostengünstigere Alternativen. Ein Mehrfamilienhaus ermöglicht die private Nutzung einer Wohnung und die Vermietung der restlichen Wohnfläche.

Architekt

Für den Bau eines Hauses sollten Sie Ihren Architekten sorgfältig auswählen. Er ist Ihr wichtigster Ansprechpartner, der Sie gegenüber Dritten vertritt, sofern Sie nicht mit einem Generalunternehmer zusammenarbeiten. Holen Sie Referenzen ein und besichtigen Sie realisierte Objekte.

Wohnraumplanung

Mit den Jahren verändern sich die Familienverhältnisse und damit die Anforderungen

an Grösse und Aufteilung des Wohnraums. Sind Kinder geplant, steigt der Raumbedarf. Verlassen diese das Elternhaus, können die Kinderzimmer anderweitig genutzt werden. Beziehen Sie Ihre Lebens- und Familienplanung daher in Ihre Überlegungen mit ein.

Standortwahl

Dem Standort sollten Sie hohe Aufmerksamkeit schenken. Sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten gut erreichbar? Wie steht es um Verkehrswege und Lärmimmissionen? Sind in der Umgebung Verkehrsprojekte oder Überbauungen geplant? Wie hoch sind die Steuern? Diese und weitere Standortfaktoren prägen die Wohnqualität und beeinflussen die Werterhaltung Ihres Eigenheims.

Rechtliche Vorgaben

Immobilien sind an rechtliche Auflagen gebunden. Die Bauordnung gibt Gebäudemasse, Dachgestaltung, Abstände zu Nachbarn und Strassen usw. vor. Das Grundbuch informiert etwa über Näherbau- und Wegrechte oder Einschränkungen bezüglich Bepflanzung.

Baubewilligung

Für das Baubewilligungsverfahren sind in der Regel die definitiven Planungsunterlagen einzureichen. Zeitliche Verzögerungen, verursacht durch unklare oder unvollständige Dokumente, können Sie vermeiden, indem Sie den Unterlagen die nötige Aufmerksamkeit schenken und sich von Ihrem Architekten unterstützen lassen.

Bauen Sie auf ein solides Fundament

Mit einer detaillierten Finanzanalyse

Als Basis für die Finanzierung Ihres Eigenheims ermitteln wir zunächst den gegenwärtigen Kapitalbedarf und die künftigen finanziellen Belastungen.

Anlage- und Gestehungskosten

Unter Anlage- und Gestehungskosten versteht man alle Kosten bis zur Fertigstellung eines Hauses. Um Überraschungen in der Bauphase vorzubeugen, sollten Sie diese so exakt wie möglich berechnen:

- ▶ Grundstückskosten inkl. Erschliessung
- ▶ Vorbereitungsarbeiten
- ▶ Gebäudekosten
- ▶ Umgebungsarbeiten und Honorare

- ▶ Gebühren (Grundbuch, Anschlüsse usw.)
- ▶ Bauversicherungen
- ▶ Baukreditkosten

Eine Schätzung der Gebäudekosten kann der Architekt bereits aufgrund der ersten Projektskizzen mit Hilfe des aktuellen Baukostenindex vornehmen.

Eigenkapital

Zum Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum benötigen Sie eigene Mittel von mindestens 20%. Zumindest 10% der Eigenmittel müssen aus flüssigem Vermögen, Wertschriften oder Guthaben der 3. Säule bestehen. Der Rest der notwendigen Eigenmittel kann aus Guthaben der Pensionskasse stammen.

Beispiel einer Hypothekarfinanzierung

2. Hypothek	14%
1. Hypothek	66%
Eigenkapital	20%

1. und 2. Hypothek

Die 1. Hypothek wird in der Regel für bis zu zwei Drittel des Kaufpreises bzw. der Baukosten (Verkehrswert) gewährt. Die 2. Hypothek deckt die Differenz zwischen der 1. Hypothek und den eigenen Mitteln ab. Sie ist innerhalb von 15 Jahren oder spätestens bis zur Pensionierung zu amortisieren.

Hypothekarzinsen und Amortisation

Den grössten Teil der jährlich anfallenden Kosten für ein Eigenheim machen die Hypothekarzinsen und Amortisationszahlungen aus. Durch die Tilgung der Hypothek gleichen Sie die Altersentwertung aus und schaffen zugleich Reserven für künftige Renovationen oder Aus- und Umbauten.

Nebenkosten

Zusätzlich zu den Hypothekarkosten fallen Nebenkosten an. Sie umfassen

- ▶ Gebäudeunterhalt: Renovationsarbeiten, Ersatz von Maschinen und Apparaten
- ▶ Betriebskosten: Strom, Wasser und Heizung
- ▶ Abgaben: Liegenschaftssteuer, Wasser/Abwasser, Kehrrichtabfuhr und Versicherungsprämien

Die Nebenkosten hängen vom Alter der Immobilie ab und machen im langjährigen Schnitt rund 1% des Verkehrswerts aus.

Tragbarkeit

Die Tragbarkeit ist das Verhältnis zwischen Einkommen und Finanzierungsaufwand. Die Hypothekarzinsen, die Amortisationsraten sowie die Unterhalts- und Nebenkosten sollten nicht mehr als einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen.

Achten Sie darauf, dass sich die Kosten auch langfristig in einem finanziell tragbaren Rahmen bewegen. Dabei ist zu bedenken, dass sich der Hypothekarzins nach den jeweiligen Marktzinsen richtet und demzufolge steigen und sinken kann. Um die Tragbarkeit der Kosten für Ihr Eigenheim gewährleisten zu können, sollten Sie deshalb über ein entsprechendes Einkommen verfügen.

Einkommenssteuer

Wohneigentum beeinflusst die Einkommenssteuer in zweierlei Hinsicht. Einerseits müssen Sie den Eigenmietwert Ihrer Immobilie als Einkommen versteuern. Andererseits können Sie die Hypothekarzinsen sowie den Unterhalt vom steuerbaren Einkommen abziehen. Die Berechnung des Eigenmietwerts und der abzugsfähigen Unterhaltskosten sind je nach Kanton unterschiedlich.

Vermögenssteuer

Sie müssen Ihre Liegenschaft als Vermögen deklarieren. Als Grundlage der Berechnung dient nicht der Verkehrswert, sondern der Steuerwert, von dem Sie die Hypothekarschuld abziehen können.

Direkte Amortisation

Wählen Sie die direkte Amortisation, zahlen Sie jährlich einen gleich bleibenden Betrag zurück. Dadurch wird die Hypothek Jahr für Jahr reduziert. Entsprechend verringert sich auch die finanzielle Belastung durch die Hypothekarzinsen.

Indirekte Amortisation

Bei der indirekten Amortisation bleibt die Hypothekarschuld unverändert bestehen. Anstatt die Hypothek sukzessive zurückzahlen, legen Sie die Amortisationsraten in ein Vorsorgekonto der Säule 3a ein. Spätestens bei Ihrer Pensionierung wird dieses Guthaben zur Rückzahlung der Hypothek verwendet.

Mit der regelmässigen Einzahlung auf ein Vorsorgekonto der Säule 3a erzielen Sie eine attraktive, steuerfreie Rendite. Die einbezahlten Beträge können Sie zudem in der Steuererklärung vom Einkommen abziehen. Weil die Schuldzinsen auf der Hypothek hoch bleiben, bleiben auch die Steuerabzugsmöglichkeiten erhalten. Dies ist besonders dann interessant, wenn die Steuerprogression hoch ist.



Realisieren Sie Ihre Träume

Individuelle Finanzierung schafft Spielraum

Nach Abschluss der Planung geht es darum, die Finanzierung Ihres Vorhabens sicherzustellen.

Baukredit

Haben Sie sich für den Bau von Wohneigentum entschieden, benötigen Sie zunächst einen Baukredit. Dessen Belastung steigt mit dem Baufortschritt, wobei in der Regel zuerst die eigenen Mittel aufgebraucht werden. Nach Fertigstellung des Eigenheims hat der Baukredit seine Funktion erfüllt und wird in eine oder mehrere Hypotheken umgewandelt.

Erwerben Sie bereits bestehendes Wohneigentum, erfolgt die Finanzierung direkt durch die Eröffnung neuer oder die Übernahme bestehender Hypotheken.

Finanzierungsmodell

Das passende Finanzierungsmodell wird durch Ihre individuellen Bedürfnisse und das aktuelle Zinsumfeld bestimmt.

Zunächst legen Sie zusammen mit uns die Finanzierungsstrategie fest. Dazu werden die zu tragenden Zinskosten gegen das Risiko eines Zinsanstiegs abgewogen. Generell gilt bei Hypotheken die Faustregel: Je kürzer die Laufzeit, desto tiefer der Zinssatz. Die tieferen kurzfristigen Zinsen sind jedoch stärkeren Schwankungen unterworfen als



die mittel- und langfristigen Zinsen. Aus diesem Grund ist oft eine Mischung aus Produkten verschiedener Laufzeiten empfehlenswert.

Im zweiten Schritt geht es um die Wahl der Produkte. Entscheidend ist hierbei das aktuelle Zinsumfeld. Ist das Zinsniveau hoch oder tief? Sind eher steigende oder sinkende Zinsen zu erwarten? Wie hoch werden die Zinsen bei Fälligkeit der Hypotheken möglicherweise sein? Unter Berücksichtigung all dieser Faktoren unterbreiten wir Ihnen Finanzierungsvorschläge, die unterschiedliche Produkte kombinieren und die Fälligkeiten Ihrer Gesamtfinanzierung zeitlich staffeln.

Festhypothek

Die Festhypothek bietet Ihnen die Sicherheit, dass die Zinsbelastung während der gesamten Laufzeit konstant bleibt. Sie können dadurch präzise budgetieren. Bei Verfall kann die Festhypothek zu Marktbedingungen erneuert werden.

Variable Hypothek

Bei der variablen Hypothek ist die Laufzeit unbegrenzt. Der Zinssatz richtet sich nach dem jeweiligen Geld- und Kapitalmarkt. Sie profitieren von sinkenden Zinsen, müssen bei steigenden Zinsen aber auch mit Mehrbelastungen rechnen. Sie haben jederzeit die Möglichkeit, zu einem anderen Hypothekarmodell zu wechseln.

Weitere Hypothekarmodelle

Erkundigen Sie sich bei uns nach weiteren Finanzierungsmodellen für Ihr Wohneigentum.

Planung der Amortisation

Für die Planung der Amortisation Ihrer Hypothek können wir Ihnen interessante Vorschläge unterbreiten. Gerne erläutern wir Ihnen die verschiedenen Varianten im persönlichen Gespräch (vgl. auch Seite 9).

Was kostet das Wohnen im Eigenheim?

Ermitteln Sie mit unserem «Wohneigentums-Rechner» individuell die Finanzierung und die Kosten für Ihr eigenes Zuhause. Sie finden ihn auf der Internetseite unserer Bank unter [Privatkunden > e-Rechner](#).

Gehen Sie auf Nummer sicher

13

Versicherungen schützen vor unnötigen Risiken

Während und nach dem Bau eines Hauses müssen Sie mit verschiedenen Risiken rechnen. Sichern Sie sich darum rechtzeitig ab.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Diese Versicherung schützt Sie vor den finanziellen Folgen von Haftpflichtansprüchen (Sach- und Personenschäden), die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und während der Bauphase an den Bauherrn gestellt werden können.

Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung ist eine Sachversicherung für Hoch- und Tiefbauten, die

unvorhergesehene Schäden am noch nicht fertig gestellten Bauwerk deckt (Beschädigung oder Zerstörung). Versichert sind normalerweise die Risiken des Bauherrn, des Geologen, des Architekten und des Ingenieurs sowie der beteiligten Unternehmer, Subunternehmer und Handwerker.

Bauzeitversicherung

In verschiedenen Kantonen müssen Sie als Bauherr eine Bauzeitversicherung abschliessen. Diese versichert Schäden, welche durch Brand, Erdbeben und Elementarereignisse während der Bauzeit entstehen. Informieren Sie sich bei der zuständigen Gebäudeversicherung.

Gebäudeversicherung

Wenn das Haus fertig gestellt ist, schützt die Gebäudeversicherung unter anderem gegen die finanziellen Folgen von Feuer- und Wasserschäden. In den meisten Kantonen ist diese Versicherung obligatorisch, in wenigen freiwillig.

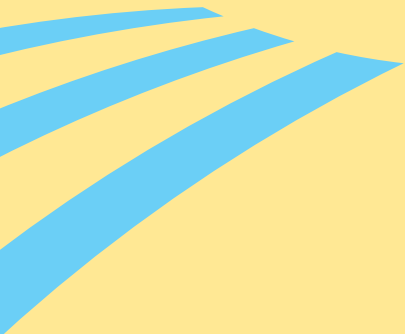
Gebäudehaftpflichtversicherung

Die Haftpflichtversicherung schützt den Hausbesitzer vor unvorhergesehenen finanziellen Belastungen durch Ansprüche Dritter, welche aufgrund von Personen- und Sachschäden entstehen können.

Personenversicherungen

Finanzielle Absicherung im Fall von Krankheit, Unfall, Invalidität oder Tod des Bau-

herrn erreichen Sie unter Berücksichtigung Ihrer beruflichen Vorsorge am besten mit einer Lebens- und einer Erwerbsausfallversicherung. Diese können Sie auch als reine Risikoversicherungen ohne Kapitalbildung abschliessen.



Denken Sie weiter

15

Unterhalt, Renovationen, Um- und Ausbauten

Jedes Gebäude sollte regelmässig auf seinen baulichen Zustand hin überprüft werden. Bei allen Immobilien werden mit der Zeit Unterhaltsarbeiten und Renovationen notwendig. Nicht selten verändern sich auch die Anforderungen an das Eigenheim, sodass Um- und Ausbauten erforderlich werden.

In der Regel lassen sich bereits amortisierte Hypotheken für Investitionen ins Eigenheim einfach erhöhen.

Verlangen Sie für Umbauten und Renovationen unseren separaten Prospekt.

Wir legen mit Ihnen den Grundstein

Bei uns finden Sie kompetente Ansprechpartner für alle Fragen zur Finanzierung Ihres Wohneigentums. Wir helfen Ihnen bei der Wahl des passenden Hypothekarmodells und klären mit Ihnen die Fragen rund um Kaufvertrag, Baukredit, Versicherungen und Steuern ab.

**Wir sind persönlich für Sie da, wann immer
Sie uns brauchen. Sprechen Sie mit uns.**

Kt.	Bank	Hauptsitz	Internet
AG	Clientis Bank Küttigen-Erlinsbach Clientis Sparkasse Oftringen	Küttigen Oftringen	cke.clientis.ch sko.clientis.ch
BE	Clientis Bank Oberaargau Clientis Caisse d'Épargne Courtelary	Huttwil Courtelary	bankoberaargau.clientis.ch cec.clientis.ch
FR	Clientis Sparkasse Sense	Tafers	sks.clientis.ch
LU	Clientis EB Entlebucher Bank	Schüpfheim	eb.clientis.ch
SG	Clientis Bank Oberuzwil Clientis Bank Thur Clientis Bank Toggenburg Clientis Biene Bank im Rheintal	Oberuzwil Ebnet-Kappel Kirchberg Altstätten	oberuzwil.clientis.ch bankthur.clientis.ch cbt.clientis.ch bienebank.clientis.ch
SH	Clientis BS Bank Schaffhausen Clientis Spar- und Leihkasse Thayngen	Hallau Thayngen	bsb.clientis.ch thayngen.clientis.ch
SO	Clientis Bank im Thal	Balsthal	bankimthal.clientis.ch
ZH	Clientis Sparcassa 1816 Clientis Zürcher Regionalbank	Wädenswil Wetzikon	spc.clientis.ch zrb.clientis.ch

